

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

**SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	4
2	SKONSOLIDOWANY BILANS.....	5
3	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
4	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	7
5	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
6	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	9
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	11
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
7.3	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	13
7.4	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	14
7.5	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	20
7.6	WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	21
7.7	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	22
7.8	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE I POŻYCZKI UDZIELONE	22
7.9	ZAPASY	23
7.10	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	24
7.11	POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE.....	25
7.12	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	25
7.13	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	25
7.14	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	26
7.15	NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ	28
7.16	DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH.....	28
7.17	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	28
7.18	KREDYTY	29
7.19	OBLIGACJE	31
7.20	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	32
7.21	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	32
7.22	REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	34
7.23	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	34
7.24	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	34
7.25	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	35
7.26	REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	35
7.27	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	36
7.28	ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA.....	36

7.29	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	36
7.30	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	36
7.31	ZYSK NA AKCJĘ	40
7.32	PODATEK DOCHODOWY	40
7.33	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	41
7.34	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	43
7.35	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	43
7.36	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE	43
7.37	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	44
7.38	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	44
7.39	INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	44
7.40	PRZYCHODY FINANSOWE	46
7.41	KOSZTY FINANSOWE	47
7.42	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	47
7.43	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	47
7.44	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	48
7.45	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI	49
7.46	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	50
7.47	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.	50
7.48	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY	50
7.49	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY	52
7.50	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	54
7.51	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2023	54
7.52	PROGNOZY	54
7.53	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	55
7.54	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	56

1 ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 17 marca 2025 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2024 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

Justyna Wilk
Członek Zarządu

Grzegorz Smoliński
Członek Zarządu

Terry R. Roydon
Członek Zarządu

2 SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	22 742	20 210
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	66 760	62 146
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.21	26 167	31 902
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	7.39	-	-
Należności długoterminowe	7.8	8 090	7 313
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.8	52 408	-
Nieruchomości inwestycyjne		23 326	23 497
Pozostałe aktywa długoterminowe		8 015	11 597
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		207 508	156 665
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.9	4 301 204	3 837 118
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.10	109 740	85 695
Pozostałe aktywa obrotowe	7.11	26 103	77 357
Należności z tytułu podatku dochodowego	7.32	50 118	2 645
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.8	2 875	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.12	230 124	117 560
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.13	360 846	286 274
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		5 081 010	4 406 649
AKTYWA RAZEM		5 288 518	4 563 314
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.14	25 798	25 698
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.15	276 458	271 558
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		898 638	765 143
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		4 691	5 484
Kapitał rezerwy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	-
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		495 567	381 065
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 701 662	1 449 458
Udziały niekontrolujące		174	82
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 701 836	1 449 540
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.18	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.19	510 000	470 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.21	62 113	28 012
Rezerwy długoterminowe	7.22	65 249	45 610
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.24	35 163	38 450
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.23	93 832	107 906
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		766 357	689 978
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.25	697 175	484 222
Kredyty – część krótkoterminowa	7.18	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.19	100 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.20	6 863	7 191
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.24	89 852	95 295
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		14 564	24 351
Rezerwy krótkoterminowe	7.26	37 659	29 080
Przychody przyszłych okresów	7.27	1 874 212	1 733 657
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 820 325	2 423 796
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 586 682	3 113 774
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		5 288 518	4 563 314

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	7.34	3 168 177	2 550 313
Koszt własny sprzedaży	7.34	(2 149 016)	(1 735 262)
Zysk brutto ze sprzedaży		1 019 161	815 051
Koszty sprzedaży	7.35	(106 064)	(77 010)
Koszty ogólnego zarządu	7.35	(187 351)	(167 636)
Pozostałe przychody operacyjne	7.37	20 966	24 559
Pozostałe koszty operacyjne	7.38	(48 479)	(36 771)
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności	7.39	(990)	-
Zysk na działalności operacyjnej		697 243	558 193
Przychody finansowe	7.40	20 661	23 024
Koszty finansowe	7.41	(11 472)	(7 962)
Zysk brutto		706 432	573 255
Podatek dochodowy	7.32	(137 275)	(113 005)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		569 157	460 250
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		569 157	460 250
Zysk netto przypadający na:			
Udziały niekontrolujące		92	23
Akcjonariuszy jednostki dominującej		569 065	460 227
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy (w PLN)	7.31	22,07	17,94
Rozwodniony (w PLN)	7.31	22,07	17,86

*) W roku 2024 oraz 2023 Grupa nie zaniechała żadnej działalności

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk netto	569 157	460 250
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(979)	(13 531)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(979)	(13 531)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(979)	(13 531)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	186	2 571
Inne całkowite dochody netto	(793)	(10 960)
Całkowite dochody netto	568 364	449 290
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Udziały niekontrolujące	92	23
Akcjonariuszy jednostki dominującej	568 272	449 267

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		706 432	573 255
Korekta o pozycje:			
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		990	-
Amortyzacja		24 761	20 704
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(715)	(907)
(Zysk)/strata na inwestycjach		2 209	(2 066)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		6 736	10 177
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 962	3 501
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		28 218	5 816
Zmiany stanu zapasów		(465 005)	(371 676)
Zmiany stanu należności		(24 828)	3 488
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		198 189	96 487
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		77 596	85 579
Inne korekty		715	907
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		557 260	425 265
Odsetki otrzymane		8 908	10 726
Odsetki zapłacone		(34 163)	(21 215)
Zapłacony podatek dochodowy		(153 533)	(147 051)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		378 472	267 725
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 894	1 262
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		35 570	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		6	340
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(88 345)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(21 528)	(17 294)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(100)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(72 503)	(15 692)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.14	5 000	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.18	251 154	425 456
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.19	140 000	260 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(251 154)	(484 633)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.19	(50 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.17	(323 030)	(424 024)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(3 367)	(1 794)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(231 397)	(269 995)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		74 572	(17 962)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.13	286 274	304 236
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.13	360 846	286 274

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Rok bieżący											
	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrolowanych	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 698	271 558	765 143	510	-	5 484	381 065	1 449 458	82	1 449 540
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.14, 7.15	100	4 900	-	-	-	-	-	5 000	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.17	-	-	131 533	-	-	-	(131 533)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.17	-	-	-	-	-	-	(323 030)	(323 030)	-	(323 030)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	1 962	-	-	-	-	1 962	-	1 962
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	-	569 065	569 065	92	569 157
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(793)	-	(793)	-	(793)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(793)	569 065	568 272	92	568 364
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		100	4 900	133 495	-	-	(793)	114 502	252 204	92	252 296
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	898 638	510	-	4 691	495 567	1 701 662	174	1 701 836

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

Rok poprzedni											
	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrolowanych	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 548	264 208	670 640	510	-	16 444	435 864	1 413 214	59	1 413 273
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.14, 7.15	150	7 350	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.17	-	-	91 002	-	-	-	(91 002)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.17	-	-	-	-	-	-	(424 024)	(424 024)	-	(424 024)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	3 501	-	-	-	-	3 501	-	3 501
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	-	460 227	460 227	23	460 250
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(10 960)	-	(10 960)	-	(10 960)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(10 960)	460 227	449 267	23	449 290
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		150	7 350	94 503	-	-	(10 960)	(54 799)	36 244	23	36 267
Kapitał własny na koniec okresu		25 698	271 558	765 143	510	-	5 484	381 065	1 449 458	82	1 449 540

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa jednostki: Dom Development S.A.

Siedziba: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, Polska

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowania biura jednostki: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.14), która na dzień 31 grudnia 2024 r. posiadała 54,81% akcji Spółki. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest SCOP 2003 Trust, podmiot ustanowiony zgodnie z prawem Anglii i Walii. SCOP 2003 Trust jest jedynym akcjonariuszem SCOP Luxembourg 2007 S.à r.l., który z kolei jest większościowym udziałowcem Groupe Belleforet S.à r.l.

Skonsolidowane sprawozdanie najwyższego szczebla sporządzane jest przez SCOP Luxembourg 2007 S.à r.l., który jest większościowym udziałowcem Groupe Belleforet S.à r.l.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. prezentuje poniższa tabela:

PODMIOT	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Fundacja Nasz Dom	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

Spółka nie posiada udziałów w Dom Land sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty sp. z o.o.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

ISTOTNE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI CZY ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.

- Kontynuacja koncentracji działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.
W dniu 10 czerwca 2024 r. Spółka Dom Development S.A. sprzedała udziały w spółce zależnej Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. do innej spółki zależnej Dom Development Kraków sp. z o.o.
W czerwcu 2024 r. spółka Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. przekazała zawiadomienie o zamiarze połączenia Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej) oraz Dom Development Kraków sp. z o.o. (jako spółki przejmującej). Połączenie to zostało zarejestrowane w KRS pod datą 1 sierpnia 2024 r.
Opisane wyżej połączenie zakończyło proces konsolidacji działalności deweloperskiej Grupy na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.
- Zwrot dopłaty do kapitału w Dom Development Wrocław Sp. z o.o.
W dniu 28 czerwca 2024 r. Spółka otrzymała od Dom Development Wrocław Sp. z o.o. częściowy zwrot dopłaty do kapitału w kwocie 18 300 tys. zł.
- Utworzenie wspólnych przedsięwzięć w Grupie Kapitałowej Euro Styl S.A.
W 2024 roku spółka Euro Styl S.A. zawarła dwie umowy inwestycyjne dotyczące zamiaru realizacji przedsięwzięć deweloperskich w spółkach celowych utworzonych specjalnie dla tych projektów. Na mocy tych umów o wspólne przedsięwzięcia, Euro Styl S.A. będzie wraz z partnerami biznesowymi realizować projekty deweloperskie na gruntach nabywanych bezpośrednio przez te wspólne przedsięwzięcia. Obydwa wspólne przedsięwzięcia oraz przedmiot ich działalności zostały szerzej opisane w notcie 7.39.

Poza ww. transakcjami, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest w dalszym ciągu czynnikiem destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem lub nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”, „zł”). Dane finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowane w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady wyceny aktywów i zobowiązań oraz pomiaru wyniku finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.

7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych ww. jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 *Leasing* uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Zmiany wprowadzone do MSR 1 zawierają wyjaśnienia dotyczące prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe a także adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań w przypadku gdy jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. W konsekwencji zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład kowenanty umów kredytowych, których jednostka musi przestrzegać dopiero po dniu bilansowym).
- Zmiany do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami („supplier finance arrangement”). Zmiany do standardów MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* oraz MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają ujawnienia specyficznych informacji dotyczących umów tego rodzaju, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Niniejsze zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowie zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiennalności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymiennalności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2025 r. lub po tej dacie.
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości oraz w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się odpowiednie korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane metodą praw własności. Są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są jej jednostkami zależnymi. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć są podstawą wyceny posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy tych jednostek i jednostki dominującej jest jednakowy. Jednostki te stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę. Inwestycje w tych jednostkach są wykazywane w bilansie według ceny nabycia powiększonej o późniejsze zmiany udziału jednostki dominującej w aktywach netto tych jednostek, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Udział w zyskach lub stratach tych jednostek odzwierciedlany jest w skonsolidowanym zysku lub stracie. Korekta wartości bilansowej może być także konieczna ze względu na zmiany proporcji udziału w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, wynikające ze zmian w innych całkowitych dochodach tej jednostki. Udział Grupy w tych zmianach ujmuje się w innych całkowitych dochodach Grupy.

Ocena inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, środki transportu są amortyzowane stawką 20% a urządzenia i pozostałe środki trwałe od 10% do 30%.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych wykazane jest zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 16 *Leasing* i amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

ZAPASY

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny. W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie opisanego niżej „testu na utratę wartości” opartego na analizie kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Test na utratę wartości zapasów

Jeśli przewiduje się, że projekt deweloperski będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym wartość produkcji w toku, który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Odpis aktualizacyjny może również dotyczyć nieruchomości, dla których proces deweloperski obarczony jest ryzykiem istotnego przesunięcia w czasie.

Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty nabycia gruntu, projektowania, budowy oraz inne koszty związane z przygotowaniem projektu, lokalami pokazowymi oraz biurem sprzedaży na terenie budowy. Budżety te są również obciążane powiązanymi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy to projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Jeśli marża na projekcie, wyliczona z uwzględnieniem wszystkich przychodów i ww. kosztów, jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na potencjalny problem utraty wartości, co po dokładnej weryfikacji przepływów środków pieniężnych dla danego projektu skutkuje zaksięgowaniem odpisu na utratę wartości zapasów w kwocie oszacowanej ujemnej wartości tej marży.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w koszcie własnym sprzedaży w pozycji „Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania”. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Jeśli projekt składa się z kilku etapów, wówczas badanie utraty wartości zapasów przeprowadza się w następujący sposób:

- a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości,
- b) każdy etap projektu, w którym rozpoczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyceniane są w oparciu o MSSF 9, który wprowadził koncepcję szacowania odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych z zastosowaniem modelu bazującym na stratach oczekiwanych.

LOKATY BANKOWE POWYŻEJ TRZECH MIESIĘCY

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z ich pozyskaniem.

Zaciągnięcia i spłaty dokonywane dla kredytów bankowych, pożyczek i papierów dłużnych, prezentowane są w rachunku przepływów pieniężnych odpowiednio jako wpływy lub wydatki w działalności finansowej i nie są ze sobą netowane w okresie sprawozdawczym. Wyjątek stanowią zaciągnięcia i spłaty dokonywane dla kredytów w rachunku bieżącym (typu „overdraft”) dla których zaciągnięcia i spłaty prezentowane są per saldo ze względu na krótkie terminy płatności, duże i szybkie kwoty spłat/zaciągnięć.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółkach Grupy ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

W przypadku gdy projekt deweloperski związany ze sprzedażą nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) prowadzony jest na nieruchomości (gruncie) należącym do strony trzeciej, jednak realizacja projektu (marketing, sprzedaż, obsługa klienta i obsługa projektowo-budowlana) prowadzona jest przez Spółkę oraz ryzyka związane z

prowadzeniem takiego projektu leżą po stronie Spółki, przychody ze sprzedaży takich nieruchomości są rozpoznawane analogicznie jak to zostało wyżej opisane w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych na nieruchomościach należących do Spółki lub będących w jej wiecznym użytkowaniu.

Sprzedaż usług budowlanych

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w koszcie własnym sprzedaży (koszt sprzedaży usług). W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane, powstają różnicę ujmuje się w pozycji Przychody ze sprzedaży (Przychody ze sprzedaży usług) oraz rozpoznaje aktywa w pozycji Pozostałe aktywa obrotowe. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane, powstają różnicę ujmuje się w pozycji Przychody ze sprzedaży (Przychody ze sprzedaży usług) oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji Przychody przyszłych okresów.

Sprzedaż pozostałych usług

Przychody ze sprzedaży usług innych niż budowlane, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

PODATKI

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

DYWIDENDY

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

ZYSK NETTO NA AKCJĘ

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

LEASING

Grupa ujmuje aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w rachunku zysków i strat.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte są w bilansie w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy).

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazywane jest w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*. Zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

Prawa wieczystego użytkowania gruntów

Koszty – koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów są odnoszone do pozycji *Zapasy* (w pozycji *Półprodukty i produkcja w toku*) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Zapasy* lub *Należności krótkoterminowe*.

Zobowiązanie – zobowiązanie zostało wykazane w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego koszty leasingu prawa wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (*Produkcja w toku*) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (czyli w momencie rozpoznania sprzedaży).

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Uzasadnienie klasyfikacji aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów w bilansie

Generalnie, prawa do wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie, klasyfikowane są jako zapasy. Zobowiązania do zapłaty za te prawa zostaną rozliczone poprzez ich przeniesienie na nabywców mieszkań, z którymi te prawa są związane. Zobowiązania dotyczące tych praw klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z klasyfikacją zapasów, których te zobowiązania dotyczą (wykazanych jako aktywa obrotowe). Klasyfikacja zobowiązań i zapasów do krótkoterminowych wynika z faktu, iż ich rozliczenie (tj. zbycie lokali i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań) następuje w ciągu okresu stanowiącego tzw. „cykl operacyjny” Spółki. Cykl operacyjny to okres od dnia rozpoczęcia projektu deweloperskiego do realizacji zapasów w postaci środków pieniężnych.

Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązanie z tyt. leasingu gruntu pozostaje w bilansie Grupy. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z *Zapasów* na *Należności* od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tyt. leasingu danego gruntu.

Do momentu przeniesienia na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat) są dyskontowane. Okres ten zależy od przewidywanego przez Grupę okresu, w którym Grupa będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

7.5 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane, nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

OKREŚLENIE WSPÓŁKONTROLI WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Grupa sprawuje współkontrolę nad jednostką, jeśli wraz ze wszystkimi współinwestorami musi współdziałać w celu kierowania jej istotną działalnością, co oznacza tym samym, że żaden ze współinwestorów pojedynczo nie sprawuje nad nią kontroli i bez współdziałania z pozostałymi nie może nią kierować. Na podstawie własnego osądu Grupa określa rodzaj wspólnego ustalenia umownego, którego jest stroną, biorąc pod uwagę swoje prawa i obowiązki, uwzględniając strukturę i formę prawną oraz uzgodnione przez strony warunki umowy.

7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Rok bieżący

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	10 340	40 570	6 990	505	58 405
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 124	23	-	9 449	10 596
Przeniesienia	674	6 439	-	(7 632)	(519)
(Zmniejszenia)	(682)	(24)	-	-	(706)
Wartość brutto na koniec okresu	11 456	47 008	6 990	2 322	67 776
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	8 524	22 681	6 990	-	38 195
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 113	6 371	-	-	7 484
(Zmniejszenia)	(621)	(24)	-	-	(645)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	9 016	29 028	6 990	-	45 034
Wartość netto na koniec okresu	2 440	17 980	-	2 322	22 742

Rok poprzedni

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	9 640	35 602	6 990	314	52 546
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 153	4 968	-	6 408	12 529
Przeniesienia	30	-	-	-	30
(Zmniejszenia)	(483)	-	-	(6 217)	(6 700)
Wartość brutto na koniec okresu	10 340	40 570	6 990	505	58 405
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	7 733	17 288	6 990	-	32 011
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 078	5 393	-	-	6 471
(Zmniejszenia)	(287)	-	-	-	(287)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	8 524	22 681	6 990	-	38 195
Wartość netto na koniec okresu	1 816	17 889	-	505	20 210

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, wynosi przeciętnie od 2 do 5 lat. W pozycji znak towarowy ujęta jest wartość znaku towarowego Euro Styl, nabytego i wycenionego w momencie nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl.

Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne. Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych zostały ujęte w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu.

7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok bieżący					
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	74 017	5 020	16 499	21 539	117 075
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	8 402 (3 626)	7 646 (5 339)	5 065 (2 412)	6 243 (4 927)	27 356 (16 304)
Wartość brutto na koniec okresu	78 793	7 327	19 152	22 855	128 127
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	27 990	1 060	8 695	17 184	54 929
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	9 993 (3 626)	750 (423)	2 841 (1 830)	3 356 (4 623)	16 940 (10 502)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	34 357	1 387	9 706	15 917	61 367
Wartość netto na koniec okresu	44 436	5 940	9 446	6 938	66 760

Rok poprzedni					
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	56 224	2 512	15 179	18 954	92 869
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	17 793 -	2 508 -	3 783 (2 463)	4 133 (1 548)	28 217 (4 011)
Wartość brutto na koniec okresu	74 017	5 020	16 499	21 539	117 075
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	21 284	805	8 571	15 096	45 756
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	6 706 -	255 -	2 218 (2 094)	2 748 (660)	11 927 (2 754)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	27 990	1 060	8 695	17 184	54 929
Wartość netto na koniec okresu	46 027	3 960	7 804	4 355	62 146

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8 NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE I POŻYCZKI UDZIELONE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 701	4 108
Pozostałe należności długoterminowe	5 389	3 205
Razem	8 090	7 313

Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

POŻYCZKI UDZIELONE

POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	52 408	-
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	2 875	-
Razem	55 283	-

Pożyczki prezentowane w powyższych zestawieniach wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy.

UDZIELONE POŻYCZKI DO WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez spółkę Euro Styl S.A. do wspólnych przedsięwzięć – opisanych w nocie 7.39) oraz ich stan na dzień 31 grudnia 2024 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
01.07.2024	Bysewska Sp. z o.o.	24 700	02.07.2029	25 732
11.07.2024	DOKI V Sp. z o.o.	2 875	28.02.2025	2 875
11.07.2024	DOKI V Sp. z o.o.	25 000	12.07.2029	26 101
29.07.2024	Bysewska Sp. z o.o.	11 070	08.08.2029	369
13.08.2024	Bysewska Sp. z o.o.	200	30.11.2026	206
Razem		63 845		55 283

7.9 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2024	31.12.2023
Zaliczki na dostawy	156 413	121 445
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	156 413	121 445
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	3 840 631	3 511 016
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	3 798 541	3 460 500
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	72 998	81 425
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 909)
Wyroby gotowe	304 160	204 657
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	310 389	210 886
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	4 301 204	3 837 118

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	37 137	47 134
Zwiększenia	-	1 454
(Zmniejszenia)	-	(11 450)
Stan na koniec okresu	37 137	37 138

Określenie wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wynikiem przeprowadzonych przez Grupę analiz i testów na utratę wartości.

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w nocie 7.4 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2024	31.12.2023
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	900 000	765 000

PRACE PRZYGOTOWAWCZE

W przypadku braku pewności co do możliwości zakupu ziemi dla potencjalnego projektu, koszty prac przygotowawczych związanych z tymi projektami obciążają rachunek zysków i strat Spółki w okresie, w którym powstały. Pozostałe prace przygotowawcze są aktywowane w produkcji w toku.

Poniższa tabela prezentuje koszt prac przygotowawczych rozpoznany w rachunku zysków i strat.

KOSZT PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH ROZPOZNANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	31.12.2024	31.12.2023
Prace przygotowawcze	2 533	1 775

7.10 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2024	31.12.2023
Należności handlowe	57 994	43 279
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności z tytułu podatków	33 895	27 037
Pozostałe należności	17 851	15 379
Razem	109 740	85 695

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT.

Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych sald.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2024	31.12.2023
Należności niewymagalne oraz przeterminowane do 3 miesięcy	48 359	40 156
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	952	1 304
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 085	1 910
Powyżej 1 roku	7 920	5 990
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	61 316	49 360
Odpisy aktualizujące wartość należności	(3 322)	(6 081)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	57 994	43 279

Odpisy aktualizacyjne przedstawione w poniższej tabeli dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	6 081	7 551
Zwiększenia	1 588	4 284
(Zmniejszenia)	(4 347)	(5 754)
Stan na koniec okresu	3 322	6 081

Na dni bilansowe nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

7.11 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2024	31.12.2023
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 503	6 978
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	17 057	68 837
Naliczone przychody finansowe od lokat	123	28
Pozostałe	1 420	1 514
Razem	26 103	77 357

Rozliczenie kontraktów długoterminowych dotyczy realizowanego przez Spółkę projektu budowlanego w formule generalnego wykonawstwa. Rozliczenia te stanowią różnicę między przychodem oszacowanym metodą stopnia zaawansowania kontraktu a przychodem zafakturowanym

7.12 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2024	31.12.2023
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	216 608	102 623
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	13 516	14 937
Razem	230 124	117 560

W pozycji Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe stanowią środki zgromadzone na rachunku escrow w związku z realizacją infrastruktury zewnętrznej związanej z prowadzonymi przez Spółkę inwestycjami deweloperskimi na osiedlu mieszkaniowym Metro Zachód.

7.13 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do 3 miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	23 843	28 232
Lokaty krótkoterminowe	337 003	258 042
Inne	-	-
Razem	360 846	286 274

7.14 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy		
	- Liczba akcji	- Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2024	25 698 422	25 698	271 558
Zmiana	100 000	100	4 900
Stan na koniec okresu	25 798 422	25 798	276 458

WPŁYWY Z TYTUŁU EMISJI AKCJI		
	31.12.2024	31.12.2023
Wpływy z tytułu emisji akcji – w wartości nominalnej	100	150
Wpływy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	4 900	7 350
Razem	5 000	7 500

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 24 stycznia 2024 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 698 422,00 zł do kwoty 25 798 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AJ i AK została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja tych akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego było umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., (patrz nota 7.23).

W dniu 30 stycznia 2024r r. Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AJ wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 6 lutego 2024r r. Pan Leszek Stankiewicz dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AK wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 13 lutego 2024 roku. W dniu 28 maja 2024 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie, zgodnie z którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zawarł ze Spółką umowę o rejestrację w depozycie papierów wartościowych do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AJ oraz do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AK, wyemitowanych przez Spółkę. Rejestracja przedmiotowych akcji nastąpiła na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w związku z wyrejestrowaniem warrantów subskrypcyjnych, z których zostało wykonane prawo objęcia ww. akcji. Z dniem 29 lipca 2024 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji 50 000 akcji serii AJ oraz 50 000 akcji serii AK z notowanymi akcjami Spółki oznaczonymi kodem PLDMDVL00012. W tym samym dniu akcje serii AJ oraz AK zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / Sposób pokrycia emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022
AG	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	26.01.2023
AH	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023
AI	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023
AJ	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024
AK	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024
Razem		25 798 422	25 798 422		

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom praw do akcji.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	54,81	14 140 441	54,81
PTE Allianz Polska S.A.*	2 501 493	9,70	2 501 493	9,70
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64

*) Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

	STAN NA 31.12.2024				ZMIANA W OKRESIE 1.1.2024 - 31.12.2024	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	(150 000)	(150 000)
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	43 500	(50 000)
Grzegorz Smoliński	3 003	3	-	3 003	(297)	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	91 000	91	-	91 000	(209 000)	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Panasiuk	-	-	-	-	-	-
Edyta Wojtkiewicz	-	-	-	-	-	-
Philippe Bonavero	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 grudnia 2024 roku po 20% udziałów każdy.

7.15 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. wartość pozycji *Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej* uległa zmianie o 4 900 tys. zł w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.14.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 276 458 tys. zł i 271 558 tys. zł.

7.16 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

Na dzień 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2024 i 2023 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.17 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023

W dniu 6 listopada 2023 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł, co dało 5,50 zł na jedną akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 12 grudnia 2023 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2023 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 698 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2023 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

W dniu 19 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2023 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy.

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło zysk netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 441 113 631,24 zł, podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto za rok 2023 w kwocie 309 581 064,00 zł, tj. 12,00 zł na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł, tj. 5,50 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2023 r. - że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 dla akcjonariuszy wynosi 168 239 743,00 zł, z tym że:

a) w odniesieniu do 25 698 422 akcji Spółki, które były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. - pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 wynosi 167 039 743,00 zł tj. 6,50 zł na jedną akcję,

b) w odniesieniu do 100 000 akcji Spółki, które nie były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. - pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 wynosi 1 200 000,00 zł tj. 12,00 zł na jedną akcję,

2. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 131 532 567,24 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 zostały objęte dywidendą. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 26 czerwca 2024 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 4 lipca 2024 roku. Dywidenda została wypłacona w terminie.

Dywidenda za rok 2022 w kwocie 282 682 642,00 zł, tj. 11,00 zł na każdą akcję, została wypłacona przez Spółkę w dniu 4 lipca 2023 roku.

Dywidenda z zysku za dany rok:	2023	2022
Dywidendy wypłacone na rzecz właścicieli - na jedną akcję (w zł)	12,00	11,00

ZALICZKA NA POCZET DYWIDENDY ZA ROK 2024

W dniu 6 listopada 2024 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 790 532,00 zł, co dało 6,00 zł na jedną akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na 12 grudnia 2024 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2024 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2024 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

7.18 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2024

W dniu 27 maja 2024 roku, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A, został zawarty aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny z dnia 21.12.2023 roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 50 000 tys. zł na 60 000 tys. zł.

6 grudnia 2024 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku, z późniejszymi zmianami. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 200 000 tys. zł na 230 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł.

W dniu 12 grudnia 2024 roku, pomiędzy Bankiem Millennium S.A. i Dom Development S.A, został zawarty aneks do umowy o linię wielowalutową z dnia 18 grudnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 60 000 tys. zł na 85 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 17 grudnia 2026 roku.

Struktura tych zobowiązań pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2024	31.12.2023
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	-
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-

Na dzień 31 grudnia 2024 r. i na dzień 31 grudnia 2023 r. wszystkie posiadane przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31 GRUDNIA 2024 R.

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	230 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Bank Millennium S.A.	Warszawa	85 000	PLN	-	PLN	17.12.2026
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	50 000	PLN	-	PLN	14.11.2026
VeloBank S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	30.11.2025
Razem kredyty bankowe				-		

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ GRUPĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP (udzielony Dom Development S.A i Euro Styl S.A.)

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 230 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z tego limitu kredytowego.

- Kredyt w mBank (udzielony Dom Development S.A, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A.)

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Dom Development S.A. oraz ww. spółki z Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

- Kredyt w banku Millennium (udzielony Dom Development S.A)

Kredyt rewolwingowy do wysokości 85 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

- Kredyt w banku ING Bank Śląski (udzielony Dom Development S.A)

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

- Kredyt w banku VeloBank (udzielony Dom Development S.A)

Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

W pozycji Kredyty Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

7.19 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.12.2024	31.12.2023
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	510 000	470 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	100 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	610 000	520 000

W pozycji *Obligacje* Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie obligacji jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa obligacji wyemitowanych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych obligacji z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.
- Umowa z mBank S.A. Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania Umowy Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.12.2024

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
DOMDEM1280928	Dom Development S.A.	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
DOMDEM2051229	Dom Development S.A.	05.12.2024	140 000	PLN	05.12.2029
Razem			610 000		

Obligacje pozostające do wykupu, zostały wprowadzone do obrotu i notowania w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., za wyjątkiem obligacji serii DOMDEM2051229, które zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, zgodnie z warunkami emisji obligacji.

Podstawowe warunki emisji obligacji z przyszłym terminem zapadalności znajdują się na stronie:

<https://inwestor.domd.pl/pl/obligacje>

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2024

- Emisja obligacji
W dniu 5 grudnia 2024 roku Spółka wyemitowała 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM20512229 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 5 grudnia 2029 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM20512229 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,40%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki
- Wykup obligacji w terminie
W dniu 12 grudnia 2024 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 50 000 obligacji na okaziciela serii DOMDET3121224 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. zł.

7.20 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	6 863	7 191
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	6 863	7 191

7.21 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Odroczony podatek dochodowy wynika z niniejszych pozycji:

Rok bieżący

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	1	78	79
Odsetki naliczone	457	1 798	2 255
Dyskontowanie zobowiązań	3 870	77	3 947
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	50 926	47 838	98 764
Koszty finansowe skapitalizowane	3 728	2 595	6 323
Wycena aktywów finansowych	1 271	(400)	871
Leasing	31	47	78
Znak towarowy	-	-	-
Pozostałe	307	2 268	2 575
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	60 591	54 301	114 892
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	58	(58)	-
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	7 935	2	7 937
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1 235	(353)	882
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 958	2 974	11 932
Rezerwa na koszty	21 619	9 727	31 346
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	13 051	(314)	12 737
Koszt nabycia spółek zależnych	1 318	-	1 318
Koszty finansowe	3 427	2 738	6 165
Zdyskontowanie należności	649	(65)	584
Wycena aktywów finansowych	326	(326)	-
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	5 073	121	5 194
Pozostałe	832	19	851
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 481	14 465	78 946

Rok poprzedni

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	29	(28)	1
Odsetki naliczone	604	(147)	457
Dyskontowanie zobowiązań	3 292	578	3 870
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	50 273	653	50 926
Koszty finansowe skapitalizowane	4 053	(325)	3 728
Wycena aktywów finansowych	3 983	(2 712)	1 271
Leasing	-	31	31
Znak towarowy	-	-	-
Pozostałe	144	163	307
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 378	(1 787)	60 591
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	258	(200)	58
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	21 336	(21 336)	-
Aktualizacja wyceny zapasów	8 956	(1 021)	7 935
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1 158	77	1 235
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9 539	(581)	8 958
Rezerwa na koszty	22 196	(577)	21 619
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	11 785	1 266	13 051
Koszt nabycia spółek zależnych	1 318	-	1 318
Koszty finansowe	584	2 843	3 427
Zdyskontowanie należności	249	400	649
Wycena aktywów finansowych	-	326	326
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	3 553	1 520	5 073
Pozostałe	162	670	832
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	81 094	(16 613)	64 481
	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	
Zmiana rezerwy na podatek odroczony wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia		-	-
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat	40 021		17 397
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto		(186)	(2 571)
	31.12.2024	31.12.2023	
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 167		31 902
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 113		28 012

7.22 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	64 607	44 502
Rezerwa na świadczenia emerytalne	642	1 108
Rezerwy na sprawy sporne i pozostałe	-	-
Razem	65 249	45 610

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	45 610	36 032
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	24 695	13 995
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(5 056)	(4 417)
Stan na koniec okresu	65 249	45 610

7.23 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	56 903	55 332
Pozostałe	36 929	52 574
Stan na koniec okresu	93 832	107 906

W pozycji Pozostałe ujęte są między innymi długoterminowe zobowiązania z tytułu realizacji projektów infrastrukturalnych wspólnie z podmiotami trzecimi. Projekty te są realizowane w związku z prowadzonymi przez Grupę inwestycjami deweloperskimi. Zobowiązania z tego tytułu wyniosły 26 287 tys. zł. na dzień 31 grudnia 2024 r. i 40 108 na dzień 31 grudnia 2023 r.

7.24 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Zgodnie z MSSF 16, w bilansie Grupy rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	89 852	95 295
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	78 200	84 953
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	11 305	10 028
Pozostałe	347	314
	35 163	38 450
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:		
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	34 667	38 450
Pozostałe	496	-
Razem	125 015	133 745

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 78 200 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe, z czego:

- kwota 5 426 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 6 532 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 66 242 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	348 450	243 802
Zobowiązania z tytułu podatków	18 919	8 126
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	326 557	218 345
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	540	540
Pozostałe zobowiązania	2 709	13 409
Razem zobowiązania	697 175	484 222
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	326 557	218 345
- koszty budowanych osiedli	259 151	169 413
- koszty pracownicze	52 800	35 632
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 712	974
- pozostałe	12 894	12 326

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są zobowiązaniami nieodsetkowymi. Poza ujętymi w tej pozycji kaucjami gwarancyjnymi (opisanymi niżej) zobowiązania z tytułu dostaw i usług mają okres zapadalności od 14 do 30 dni.

Poniżej przedstawiono wartość bilansową zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Część krótkoterminowa i długoterminowa tych zobowiązań wykazane są w odpowiednich pozycjach zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych.

ZATRZYMANE KAUCJE GWARANCYJNE	31.12.2024	31.12.2023
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	58 015	42 726
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	56 903	55 332
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	114 918	98 058

7.26 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	11 807	11 130
Rezerwa emerytalna	61	64
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	25 791	17 886
Razem	37 659	29 080

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	29 080	32 842
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	27 227	10 164
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(18 648)	(13 926)
Stan na koniec okresu	37 659	29 080

7.27 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2024	31.12.2023
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 873 322	1 733 657
Pozostałe	890	-
Razem	1 874 212	1 733 657

7.28 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

W Grupie nie ma specjalnych programów świadczeń dla pracowników po okresie zatrudnienia.

7.29 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH ORAZ MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2024	31.12.2023
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	8 090	7 313
Pożyczki udzielone	55 283	-
Należności handlowe i pozostałe	89 755	58 658
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Pożyczki i należności razem	153 128	65 971
Pozostałe	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	-	-
Środki pieniężne w banku i kasie	23 843	28 232
Lokaty krótkoterminowe	337 003	258 042
Krótkoterminowe aktywa finansowe	230 124	117 560
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	744 098	469 805
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-
Obligacje własne wyemitowane	616 863	527 191
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	771 548	583 462
Zobowiązania z tytułu leasingu	125 016	133 745
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	1 513 427	1 244 398

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych Grupy nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

7.30 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe (ryzyko stopy procentowej)
- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności

RYZYKO RYNKOWE

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich, jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na wynik finansowy Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

W przypadku istnienia znaczących pozycji walutowych, Grupa stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

Kredyty bankowe zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Grupa nie posiada kredytów lub obligacji o stałym oprocentowaniu. Obecnie Grupa posiada krótko, średnio i długoterminowe kredyty i obligacje na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych, chociaż ryzyko to jest ograniczane w sposób opisany poniżej.

Na datę bilansową Grupa nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej w większości ograniczone jest w sposób naturalny poprzez posiadanie zarówno zobowiązań finansowych jak i aktywów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej dla zadłużenia z tytułu obligacji jest dodatkowo zmniejszane poprzez stosowanie takich zabezpieczających instrumentów finansowych jak:

- opcje CAP, gdzie bank gwarantuje, że zwróci Spółce różnicę wynikającą ze wzrostu rynkowych stop procentowych ponad poziom ustalony w opcji. Spółka zabezpiecza się w ten sposób przed wzrostem stóp, zachowując jednocześnie możliwość skorzystania z ewentualnego spadku ich poziomu,

- IRS (Interest Rate Swap) - Transakcja polega na wymianie z bankiem płatności odsetkowych liczonych według jednej stopy procentowej na płatności odsetkowe liczone według innej stopy procentowej. Spółka korzysta z zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Obie płatności odsetkowe naliczane są od kwoty nominalnej uzgodnionej w transakcji, a ich rozliczenie odbywa się w wyznaczonych dniach przez porównanie odpowiedniej stawki referencyjnej z zakontraktowaną stopą procentową.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej na datę bilansową przedstawiała się następująco:

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa finansowe	646 253	403 835
Zobowiązania finansowe	616 863	527 191
Razem netto	29 390	(123 356)

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe oraz pożyczki udzielone. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty oraz obligacje własne.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Rok bieżący

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	5 234	(5 234)	5 234	(5 234)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 997)	3 997	(3 997)	3 997
Wrażliwość netto	1 237	(1 237)	1 237	(1 237)

Rok poprzedni

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	3 271	(3 271)	3 271	(3 271)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 416)	3 416	(3 416)	3 416
Wrażliwość netto	(145)	145	(145)	145

*) Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji są kapitalizowane przez Grupę do produkcji w toku. Koszty te przenoszone są stopniowo do rachunku zysków i strat razem z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów.

RYZYKO KREDYTOWE

Głównymi aktywami finansowymi Grupy są środki na rachunkach bankowych, gotówka, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Spółki na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi, w tym środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oraz krótkoterminowymi aktywami finansowymi, jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe, co prezentują poniższe tabele:

Rok bieżący

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych
Moody's Ratings (Long Term deposit ratings)	A2	186 336
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A+	23 830
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	124 229
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	163 361
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB+	92 770
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB-	152
Gotówka w kasie	n/d	292
Razem		590 970

Rok poprzedni

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych
Moody's Ratings (Long Term deposit ratings)	A2	196 149
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A+	15 508
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	21 187
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	122 704
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB+	45 159
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB-	131
Gotówka w kasie	n/d	244
Razem		401 082

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są tylko podmioty współzależne od Spółki, nad którymi Spółka sprawuje współkontrolę operacyjną i finansową. Jednocześnie pożyczki te zabezpieczone są na nieruchomościach pożyczkobiorców, których wartość (rentowność prowadzonych na nich lub przyszłych projektów deweloperskich) jest na bieżąco przez Spółkę monitorowana.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w Grupie istnieje wyspecjalizowana komórka, która monitoruje to zagadnienie. Komórka ta na bieżąco monitoruje stan płynnych funduszy oraz prognozowane wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu Grupy przed ryzykiem kredytowym.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Grupy, tj. sprzedaży mieszkań lokali usługowych i garaży, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 7.10 *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*.

RYZYKO PŁYNNOŚCI

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Grupę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Grupy jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Grupy.

Poniższa tabela przedstawia całkowitą wartość przyszłych niedyskontowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Grupy w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

Rok bieżący

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	18 113	117 995	137 662	456 362	730 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	630 140	33 721	43 031	64 656	771 548
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 325	5 961	16 095	91 635	125 016
Razem	659 578	157 677	196 788	612 653	1 626 696

Rok poprzedni

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	13 491	64 777	125 928	422 228	626 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	443 687	29 555	55 960	54 260	583 462
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 131	4 991	15 591	101 032	133 745
Razem	469 309	99 323	197 479	577 520	1 343 631

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Grupy oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności deweloperskiej,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

Zarządzanie kapitałem

Polityka Zarządu zakłada utrzymywanie silnej bazy kapitałowej w celu zachowania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz w celu zapewnienia dalszego rozwoju działalności Grupy.

Za lata kończące się 31 grudnia 2024 i 2023 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 36,1% i 32,2%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Grupy wynosił 5,87% w 2024 roku i 5,52% w 2023 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024 i 2023 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 1,5% i 8,5%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Spółki Grupy nie podlegają żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Sądów Handlowych.

7.31 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	569 065	460 227
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 786 400	25 657 874
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	22,07	17,94
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	569 065	460 227
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	-	114 132
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 786 400	25 772 006
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	22,07	17,86

W Grupie nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

7.32 PODATEK DOCHODOWY

(PODATEK DOCHODOWY)	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Podatek dochodowy bieżący	(97 254)	(95 608)
Podatek dochodowy odroczone	(40 021)	(17 397)
Razem	(137 275)	(113 005)

Zobowiązanie spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2024 i 2023 roku wynosiło odpowiednio 14 564 tys. zł i 24 351 tys. zł. Jednocześnie należności spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2024 i 2023 roku wynosiły odpowiednio 50 119 tys. zł i 2 645 tys. zł.

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanym w rachunku zysków i strat Grupy zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk brutto	706 432	573 255
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	134 222	108 918
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	2 071	4 269
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	373	665
Inne	609	(847)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	137 275	113 005
Efektywna stawka podatkowa (w %)	19,43%	19,71%

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, pomimo iż spółki Grupy prowadziły i prowadzą bardzo ostrożną politykę podatkową, chociaż jest to mało prawdopodobne to nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonej w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąganymi. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

7.33 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Działalność na rynku wrocławskim, rynku trójmiejskim i rynku krakowskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

W związku z powyższym w ramach Grupy segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej:

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski
- segment krakowski

Poniżej zaprezentowano dane finansowe zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy.

Rok bieżący

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 783 620	338 993	719 445	326 119	-	3 168 177
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia	533 053	107 064	282 663	96 381	-	1 019 161
Alokacja ceny nabycia nabytych spółek	-	-	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	533 053	107 064	282 663	96 381	-	1 019 161
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(293 415)	(293 415)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(28 503)	(28 503)
Zysk na działalności operacyjnej					697 243	697 243
Przychody i koszty finansowe, netto					9 189	9 189
Zysk brutto					706 432	706 432
Podatek dochodowy					(137 275)	(137 275)
Zysk netto					569 157	569 157

Rok poprzedni

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 483 811	299 917	629 472	137 113	-	2 550 313
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia	500 936	51 912	242 364	40 822	-	836 034
Alokacja ceny nabycia nabytych spółek	-	-	-	(20 983)	-	(20 983)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	500 936	51 912	242 364	19 839	-	815 051
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(244 646)	(244 646)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(12 212)	(12 212)
Zysk na działalności operacyjnej					558 193	558 193
Przychody i koszty finansowe, netto					15 062	15 062
Zysk brutto					573 255	573 255
Podatek dochodowy					(113 005)	(113 005)
Zysk netto					460 250	460 250

7.34 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	2 928 446	2 429 468
Przychody ze sprzedaży usług	180 893	119 688
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	58 838	1 157
Przychody ze sprzedaży - razem	3 168 177	2 550 313
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 944 467)	(1 617 513)
Koszty sprzedaży usług	(146 798)	(114 887)
Koszty sprzedaży towarów	(57 751)	(1 085)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	(1 777)
Koszt własny sprzedaży - razem	(2 149 016)	(1 735 262)
Zysk na sprzedaży brutto	1 019 161	815 051

7.35 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Koszt własny sprzedaży	(2 149 016)	(1 735 262)
Koszty sprzedaży	(106 064)	(77 010)
Koszty ogólnego zarządu	(187 351)	(167 636)
Razem	(2 442 431)	(1 979 908)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(24 761)	(20 704)
Zużycie materiałów i energii	(890 051)	(769 441)
Usługi obce	(1 999 835)	(1 715 988)
Podatki i opłaty	(16 898)	(12 928)
Koszty świadczeń pracowniczych	(201 836)	(163 813)
Pozostałe koszty rodzajowe	(10 590)	(8 866)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(57 644)	(1 049)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	750 003	688 815
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	9 181	24 066
Razem	(2 442 431)	(1 979 908)

7.36 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	169 166	139 876
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	1 963	3 551
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	32 670	23 937
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	201 836	163 813

ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	697	591
Kategoria – umysłowi	677	584
Kategoria – fizyczni	20	7

7.37 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	3 769	5 970
Rozwiązanie rezerwy na koszty i roszczenia	9 862	5 734
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 004	743
Pozostałe	6 331	12 112
Razem	20 966	24 559

7.38 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Rezerwa i koszty z tytułu kar i porozumień	9 457	2 338
Darowizny	4 373	8 269
Rezerwa na pozostałe koszty	16 647	4 131
Odpisane nieściągalne należności	3 053	9 077
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	12 657	9 545
Koszty zaniechanych projektów	-	-
Koszty nabycia spółek zależnych	44	-
Pozostałe	2 248	3 411
Razem	48 479	36 771

7.39 INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Grupa zaklasyfikowała jako wspólne przedsięwzięcia, które są wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, inwestycje w niżej wymienionych jednostkach, w ramach których umowy dają wszystkim stronom umowy (współinwestorom) łączną kontrolę nad przedsiębiorstwami, decyzje dotyczące znaczących działań wymagają jednomyślnej zgody wszystkich stron umowy, a forma prawna odrębnych jednostek nie daje stronom umowy prawa do ich aktywów i obowiązku spłaty zobowiązań.

- BYSEWSKA Sp. z o.o.

W dniu 2 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała ze spółką Activa JJ Sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi wielorodziennymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Zakres obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w ramach wyżej opisanej inwestycji (ok. 550 jednostek mieszkalnych).

W tym celu utworzona została spółka Bysewska Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2024 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

Grunty na których ma być realizowana powyższa inwestycja zostały w 2024 roku w całości nabyte przez spółkę Bysewska Sp. z o.o.

- DOKI V Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała z Grupą Torus Sp. z o.o. S.K.A. reprezentowaną przez Torus Sp. z o.o. (zarejestrowaną w Gdańsku) umowę inwestycyjną dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą oraz inwestycję towarzyszącą (o ile wystąpi). Zakres obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych (oraz usługowych) w ramach wyżej opisanych nieruchomości (ok. 550 jednostek mieszkalnych i usługowych).

W tym celu utworzona została spółka DOKI V Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2024 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

Grunty dla tego projektu zostały objęte umową przedwstępną sprzedaży warunkowej. Zawarcie umowy sprzedaży przenoszącej własność ma nastąpić po wydaniu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji tej inwestycji mieszkaniowej. Po jej wydaniu, możliwe będzie złożenie wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę.

DANE FINANSOWE DLA INWESTYCJI WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

WARTOŚĆ INWESTYCJI WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH PRZEDSIĘWZIĘCIU	31.12.2024	31.12.2023
Bysewska Sp. z o.o.	-	-
DOKI V Sp. z o.o.	-	-
Razem	-	-

UDZIAŁ W WYNIKU JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2024	31.12.2023
Bysewska Sp. z o.o.	(540)	-
DOKI V Sp. z o.o.	(450)	-
Razem	(990)	-

WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Bysewska Sp. z o.o.		DOKI V Sp. z o.o.	
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	1	-	1	-
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	1	-	1	-
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(125)	-	(139)	-
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto	-	-	-	-
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	(124)	-	(138)	-
Przychody i koszty finansowe, netto	(456)	-	(227)	-
Zysk/ (strata) brutto	(580)	-	(365)	-
Podatek dochodowy	110	-	69	-
Zysk/ (strata) netto	(470)	-	(296)	-
Udział Grupy we wspólnym przedsięwzięciu (50%)	(235)	-	(148)	-
Eliminacja udziału w stracie we wspólnym przedsięwzięciu do wysokości wartości inwestycji Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	185	-	98	-
Eliminacja wyników na wspólnych transakcjach *)	(490)	-	(400)	-
Udział Grupy w wyniku wspólnego przedsięwzięcia wycenianego metodą praw własności	(540)	-	(450)	-

WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU	Bysewska Sp. z o.o.		DOKI V Sp. z o.o.	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	110	-	71	-
Zapasy	51 009	-	26 791	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	394	-	5 743	-
Inne aktywa obrotowe	352	-	463	-
Aktywa obrotowe razem	51 755	-	32 997	-
AKTYWA RAZEM	51 865	-	33 068	-
Pożyczki długoterminowe	51 761	-	25 987	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	2	-
Zobowiązania długoterminowe	51 761	-	25 989	-
Pożyczki krótkoterminowe	-	-	5 977	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	474	-	1 298	-
Zobowiązania krótkoterminowe	474	-	7 275	-
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	52 235	-	33 264	-
AKTYWA NETTO	(370)	-	(196)	-
Udział Grupy we wspólnym przedsięwzięciu (50%)	(185)	-	(98)	-
Eliminacja udziału w stracie we wspólnym przedsięwzięciu do wysokości wartości inwestycji Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	185	-	98	-
Eliminacja wyników na wspólnych transakcjach	(490)	-	(400)	-
Eliminacja wyników na wspólnych transakcjach odniesiona do zobowiązań Grupy *)	490	-	400	-
Udział Grupy w wyniku wspólnego przedsięwzięcia wycenianego metodą praw własności	-	-	-	-

*) Wartość bilansowa wyeliminowanych wyników na transakcjach ze wspólnymi przedsięwzięciami, w kwocie przekraczającej bilansową wartość netto inwestycji we wspólne przedsięwzięcie jest wykazywana w bilansie w pozostałych przychodach przyszłych okresów.

7.40 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	13 910	16 513
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	5 286	2 996
Odsetki pozostałe	832	501
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-
Pozostałe	633	3 014
Razem	20 661	23 024

7.41 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	204	870
Odsetki pozostałe	274	464
Prowizje i opłaty	2 279	2 051
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	4 285	1 550
Koszty finansowe leasingu	1 928	1 040
Różnice kursowe	-	85
Wycena instrumentów finansowych (opcje CAP)	2 380	1 346
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Pozostałe	122	556
Razem	11 472	7 962

7.42 KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku	39 013	26 073
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	479	1 334
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	39 492	27 407

*Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów deweloperskich są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek, prowizji i opłat od obligacji oraz kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich.

7.43 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 i 2023 r. Grupa była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w poniższych tabelach.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	2 077	1 889

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Dywidenda wypłacona		
Groupe Belleforêt S.à r.l	176 756	233 317

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2024	31.12.2023
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	-	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	133	130
Hansom Property Company Limited	133	130

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie realizowała już żadnych Programów Opcji Menedżerskich przyjętych w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.12.2024			31.12.2023		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Nazwa Programu						
Program V	-	-	-	250 000	250 000	200 000
Program VII	-	-	-	250 000	250 000	100 000

Programy opcji menedżerskich realizowane w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 r.

- Program V Opcji Menedżerskich

29 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki - Członka Zarządu, dotyczącego 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program V”). Zgodnie z Programem V pan Mikołaj Konopka otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji była limitowana do 50 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2021 roku. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wszystkie opcje w ramach Programu V zostały zrealizowane.

- Program VII Opcji Menedżerskich

4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program VII”). Zgodnie z Programem VII, pan Leszek Stankiewicz otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji była limitowana do 50 000 akcji w roku kalendarzowym, począwszy od 2022 roku. Pan Leszek Stankiewicz do marca 2024 r. dokonał w ramach Programu VII subskrypcji na 150 000 akcji Spółki. 29 listopada 2024 roku Pan Leszek Stankiewicz zrzekł się prawa do realizacji opcji w stosunku do 100 000 akcji Spółki przyznanych mu w ramach Programu VII. Tym samym Program VII nie będzie już przez Spółkę realizowany.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK. Cena emisyjna akcji została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego było umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A.

Szczegóły dotyczące emisji akcji serii AJ i AK zostały szerzej opisane w nocie 7.15.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

29 listopada 2024 roku Pan Leszek Stankiewicz zrzekł się prawa do realizacji opcji w stosunku do 100 000 akcji Spółki przyznanych mu w ramach Programu VII. Tym samym opcje te wygasły a Program VII nie będzie już realizowany.

OPCJE NA AKCJE PRZYDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH:

OPCJE NA AKCJE		01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	200 000	300 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	15 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	100 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	-
	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	5 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	50,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	-	200 000
	Całkowita cena realizacji	-	10 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	100 000
	Całkowita cena realizacji	-	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

KOSZT OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 i 2023 roku do skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 963 tys. zł. oraz 3 501 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

7.45 WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
ZARZĄD		
Wynagrodzenie	21 182	15 413
Świadczenia pozapłatowe	102	213
Wynagrodzenie razem	21 284	15 626
RADA NADZORCZA		
Wynagrodzenie	1 384	1 431
Świadczenia pozapłatowe	49	-
Wynagrodzenie razem	1 433	1 431

Powyższa tabela uwzględnia wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) z tytułu pełnienia funkcji we władzach Spółki oraz we władzach jednostek podporządkowanych Grupy.

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menadżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 2023 r. wyniósł odpowiednio 1 963 tys. zł oraz 3 501 tys. zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawione są w nocie 7.47.

UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA

Członek Zarządu Monika Perekitko miała zawartą ze Spółką, za zgodą Rady Nadzorczej, umowę o pracę. Pozostali członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Członkowi Zarządu Monice Perekitko przysługiwał 6-miesięczny okres wypowiedzenia, ze zwolnieniem z obowiązku świadczenia pracy oraz z zachowaniem prawa do wynagrodzenia. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Jarosławowi Szanajcy, Leszkowi Stankiewiczowi, Mikołajowi Konopce i Grzegorzowi Smolińskiemu, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego.

7.46 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2024	31.12.2023
Gwarancje	29 744	17 917
Poręczenia	7 900	12 651
Razem	37 644	30 568

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2024	31.12.2023
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	5 900	5 900

7.47 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY

ZARZĄD

Powołanie Pani Moniki Perekitko na Członka Zarządu Spółki

W dniu 20 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 stycznia 2024 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Panią Monikę Perekitko na Członka Zarządu Spółki.

Rezygnacja Pana Jarosława Szanajcy z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz powołanie Pana Mikołaja Konopki na nowego Prezesa Zarządu Spółki

W dniu 28 sierpnia 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Jarosława Szanajcy o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku. Intencją Pana Jarosława Szanajcy, po zakończeniu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, było dołączenie do Rady Nadzorczej Spółki i wspieranie Spółki w jej dalszym rozwoju z poziomu Rady Nadzorczej. Jednocześnie, Pan Jarosław Szanajca zarekomendował większościowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. Group Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, aby funkcję Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 stycznia 2025 roku powierzyć Panu Mikołajowi Konopce, pełniącemu wówczas funkcję Członka Zarządu Spółki.

Groupe Belleforêt S.à r.l. działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, dotychczasowego Członka Zarządu Spółki Pana Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.

Rezygnacja Pani Moniki Perekitko z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołanie Pana Grzegorza Smolińskiego i Pani Justyny Wilk na Członków Zarządu Spółki

W dniu 29 października 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Moniki Perekitko o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 29 października 2024 roku.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał z dniem 1 stycznia 2025 roku Panią Justynę Wilk na Członka Zarządu Spółki. Ponadto

Rada Nadzorcza Spółki powołała od dnia 29 października 2024 roku Pana Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki. Zgodnie z pkt 6.2.3 Statutu Spółki, oboje Członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

Rezygnacja Pana Leszka Stankiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołanie Pani Moniki Dobosz na Członka Zarządu Spółki

W dniu 29 listopada 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Leszka Stankiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku.

Dodatkowo akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał w dniu 29 listopada 2024 roku na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 1 marca 2025 roku, Panią Monikę Dobosz na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Uchwała w sprawie zmiany liczby członków Rady Narzorczej

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę o zmianie uchwałę nr 24 Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Dom Development S.A. i postanowiło, iż od dnia 1 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. będzie składać się z ośmiu członków.

Uchwała w sprawie powołania z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcy w skład Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę w skład Rady Nadzorczej Spółki, na wspólną trzyletnią kadencję.

W dniu 22 listopada 2024 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Grzegorz Kiełpsz złożył z dniem 31 grudnia 2024 roku rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 29 listopada 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki wybrała z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek niezależny)

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej

Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)

Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

7.49 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUG.
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 10 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	145
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Osiedle Przy Alejach Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Osiedle Harmonia Mokotów Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Osiedle Przy Forcie Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Wzgórze Hoplity 1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	58
Konstelacja C5-C6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	84
Osiedle Beauforta 2 (A7-A9)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	113
Osiedle Międzyleska Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	248
Górka Narodowa E1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	113
I KWARTAŁ 2024			1 303
Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1a	Dom Development S.A.	Warszawa	158
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. E)	Dom Development S.A.	Warszawa	118
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. F)	Dom Development S.A.	Warszawa	90
Osiedle Przy Alejach Etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	150
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Apartamenty Rudnickiego Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	143
Osiedle przy Błoniach 3 Faza 2 (bud. B7)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	56
Osiedle Synteza 1 Faza 3 (bud. D)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	142
Osiedle Widoki 1 Faza 4 (bud. GH)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	60
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	111
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	105
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	33
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	150
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	165
Osiedle przy Malborskiej Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	71
II KWARTAŁ 2024			1 657
Osiedle Przy Alejach Etap 4	Dom Development S.A.	Warszawa	19
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	249
Wzgórze Hoplity 2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	48
Jaskólcza	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	62
Osiedle Warszawska EF	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
DOKI G	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	246
Osiedle Zielna Etap 4 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	89
Hubska 100 Etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	129
Osiedle 29. Aleja Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	166
III KWARTAŁ 2024			1 110
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 6 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	57
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	159
Apartamenty Beethovena Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	209
Osiedle Wilno 7 Etap 3 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	294
Jaskólcza	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	35
Esencja	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	149
Konstelacja C7	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	35
Konstelacja C8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	59
Osiedle Przy Błoniach 3 bud. B2-B4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	167
Osiedle Rapsodia Etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	132
Apartamenty nad Oławką Etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	174
IV KWARTAŁ 2024			1 470
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W 2024 ROKU			5 540
GRUPA KAPITAŁOWA			
DOM DEVELOPMENT S.A.			
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	2 438
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	1 416
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	772
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	914

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	RYNEK	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUG.
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 5	Dom Development S.A.	Warszawa	44
Apartamenty Koło Parków	Dom Development S.A.	Warszawa	133
DOKI - zadanie 3 (EF)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	311
Nowodworska 43	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	36
I KWARTAŁ 2024			595
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	85
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 6	Dom Development S.A.	Warszawa	125
Osiedle Jagiellońska Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	134
Apartamenty Białej Koniczyny Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	129
Konstelacja C3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	31
Osiedle przy Malborskiej Etap 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	90
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 3 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	108
II KWARTAŁ 2024			702
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	180
Osiedle Przystanek Międzyzlesie Etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	108
Perspektywa I, J, K	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	204
Widoki ABCD	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	92
Osiedle Beauforta 2 bud. A5-A6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	87
Osiedle Komedy Etap 5	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	115
III KWARTAŁ 2024			786
Osiedle Jagiellońska Etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska Etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	45
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 11 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	89
Osiedle Przy Alejach Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	122
Osiedle Wilno 7 Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	60
Osiedle Wilno 7 Etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	126
Apartamenty Białej Koniczyny Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Apartamenty Literacka Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 1-3	Dom Development S.A.	Warszawa	300
Osiedle Przy Błoniach 3 bud. B1, B8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	124
Osiedle Dynamika E-F-G	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	114
Konstelacja C4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	51
Osiedle Zielna Etap 3 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	123
Osiedle Zielna Etap 3 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	72
Apartamenty Nad Rzeką	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	152
Braniborska 80 Etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	187
Osiedle Międzyzleska Etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	159
Osiedle Harmonia	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	173
Osiedle 29. Aleja Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	151
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 3 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	147
IV KWARTAŁ 2024			2 503
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W 2024 ROKU	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		4 586
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	2 059
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	1 014
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. ZO.O.	Wrocław	1 017
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	496

Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Do rynku trójmiejskiego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH PRZEZ SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R.:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	2024	2023
Dom Development S.A *)	Warszawa	1 969	1 928
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	950	1 045
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	522	618
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	475	240
RAZEM		3 916	3 831

*) W czwartym kwartale 2024 roku Spółka przekazała w sumie 918 lokali, w tym 618 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym (co wykazano w powyższej tabeli) i 300 na rzecz inwestora PRS.

7.50 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.51 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2023

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. w dniu 19 czerwca 2024 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie udzieliło członkom Zarządu absolutorium za 2023 rok.

7.52 PROGNOZY

Poza niżej opisanymi, Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy.

Zgodnie z zapisami *Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach* do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 ww. ustawy).

Poniższa tabela prezentuje prognozy opublikowane przez Spółkę w dniu 28 grudnia 2023 roku na swojej stronie internetowej prognozy oraz faktyczne wartości wynikające z niniejszych skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Rodzaj zobowiązania finansowego Grupy	Prognoza na dzień 31.12.2024 r.		Wykonanie na dzień 31.12.2024 r.	
	Wartość prognozowana zobowiązania	Prognozowany udział w sumie bilansowej	Wartość zobowiązania	Udział w sumie bilansowej
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	450 000	8,03%	-	0,00%
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	520 000	9,27%	610 000	11,53%
Zobowiązania z tytułu leasingu	152 760	2,72%	125 015	2,36%

Różnice pomiędzy niższym stanem faktycznym zobowiązań finansowych (łącznie) na dzień 31 grudnia 2024 r. a prognozami opublikowanymi zgodnie z ww. Ustawą o obligacjach, wynikają z:

- niższego niż zakładano poziomu zadłużenia Grupy, będącego rezultatem wyższego niż planowano poziomu gotówki netto wypracowanej na działalności operacyjnej;
- nieco wolniejszego niż planowano tempa uruchomienia kolejnych projektów deweloperskich (i związanych z tym wydatków), wynikającego z dostosowania oferty spółek Grupy, do niższego niż planowano popytu na rynku,
- niższych od wcześniej planowanych wydatków na zakupy nowych nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie oraz przesunięcia niektórych wydatków na rok 2025 z tego tytułu, co miało wpływ również na niższe od oczekiwanego zobowiązanie z tytułu leasingu, związane z prawem wieczystego użytkowania gruntów.

Ponadto Zarząd Spółki postanowił o zwiększeniu zadłużenia finansowego z tytułu obligacji w miejsce wcześniej planowanego zadłużenia kredytowego, emitując 5 grudnia 2024 roku obligacje o wartości 140 milionów zł.

7.53 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w tym jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych) Spółki.

Sprawozdania finansowe za rok 2024 oraz za rok 2023 zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k..

Wypłacone lub należne wynagrodzenie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku i dnia 31 grudnia 2023 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Podmiot dominujący	661	542
- Badanie sprawozdań finansowych	506	417
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	112	91
- Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej	43	34
Jednostki zależne Grupy Kapitałowej	823	504
- Badanie sprawozdań finansowych	529	401
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	19	103
- Pozostałe usługi	275	0
Razem	1 484	1 046

Pozostałe usługi obejmują usługę atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w rozumieniu art. 64 ust. 7 Ustawy o rachunkowości.

Wynagrodzenia za badania sprawozdań finansowych podmiotu dominującego zawierają również wynagrodzenia za badanie jednostkowych skróconych sprawozdań finansowych Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. świadczy także usługę badania pakietu konsolidacyjnego sporządzanego na cele konsolidacji jednostki dominującej Groupe Belleforêt S.à r.l.. Wynagrodzenie ustalone za tą usługę stanowi koszt ponoszony przez Groupe Belleforêt S.à r.l., który nie jest ujmowany w powyższym zestawieniu.

7.54 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2024 tys. EURO	31.12.2023 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 189 097	1 013 489
Aktywa razem	1 237 659	1 049 520
Kapitał własny razem	398 277	333 381
Zobowiązania długoterminowe	179 349	158 689
Zobowiązania krótkoterminowe	660 034	557 451
Zobowiązania razem	839 383	716 139
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2730	4,3480

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-31.12.2024 tys. EURO	01.01-31.12.2023 tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	736 071	563 182
Zysk brutto ze sprzedaży	236 784	179 988
Zysk na działalności operacyjnej	161 993	123 266
Zysk brutto	164 127	126 592
Zysk netto	132 213	101 637
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,3042	4,5284